



HSB – där möjligheterna bor



2021-12-03 09:00 CET

## Nedsättning av årsavgift - hur länge och hur mycket?

*En bostadsrättshavare kan i vissa fall ha rätt att få sin årsavgift nedsatt. Så kan exempelvis vara fallet om en bostadsrättsförening åsidosätter sin reparationsskyldighet. Det har i tidigare blogginlägg redogjorts närmre för förutsättningarna vad gäller nedsättning av årsavgiften ([läs blogginlägget här](#)). Men hur länge bör årsavgiften egentligen sättas ned? Och innebär rätten till nedsättning att hela årsavgiften ska sättas ned till 0?*

### **Hur länge bör årsavgiften sättas ned?**

Om en bostadsrättshavare har rätt till nedsättning av årsavgiften är

utgångspunkten att nedsättning ska ske under hela den tid som lägenheten är i bristfälligt skick. Om lägenheten är i bristfälligt skick under exempelvis ett års tid kan det alltså finnas rätt till nedsättning under hela det året. Det finns dock en begränsning: en bostadsrättshavare anses generellt sett inte ha rätt till nedsättning av årsavgift för tiden innan bostadsrättshavaren faktiskt påtalat bristen för föreningen. Detta gäller åtminstone om föreningen inte redan på egen hand hade kännedom om bristen.

### **Hur stor bör nedsättningen vara?**

Om det föreligger rätt till nedsättning av årsavgiften ska nedsättningen vara *skälig*. Detta innebär att nedsättningen ska anpassas till bristens karaktär och omfattning. Om en bostadsrättshavares lägenhet är helt oanvändbar bör hela avgiften kunna sättas ned. Det kan alltså innebära att bostadsrättshavaren för en tid inte betalar någon årsavgift alls. Det vanligaste brukar dock vara att lägenheten fortfarande kan användas, åtminstone till viss del. Om lägenheten kan användas till viss del bör avgiften anpassas därefter. Det är därför vanligt att nedsättning istället görs med viss procentsats.

### **Exempel från Svea hovrätt**

I ett fall från Svea hovrätt fick en bostadsrättshavare sin årsavgift nedsatt på grund av hög värme i lägenheten. Hovrätten konstaterade att temperaturen i lägenheten överskridit de för den tiden gällande allmänna råd om temperatur inomhus och att detta, i kombination med bostadsrättshavarens uppgifter om effekterna av inomhusklimatet, innebar att det förelegat ett hinder eller men i nyttjanderätten. Enligt hovrätten var bostadsrättsföreningen vållande till hindret eller menet eftersom bostadsrättsföreningen inte hade vidtagit några egentliga åtgärder för att komma tillrätta med den höga temperaturen i lägenheten. Bostadsrättshavaren fick sin årsavgift nedsatt med 25 procent. Att det inte blev en högre nedsättning än så motiverades med att bostadsrättshavaren varit bosatt i lägenheten trots värmeproblemen och att lägenheten således inte varit obeboelig.

### **Kontakta oss**

Vill du veta mer om nedsättning av årsavgift eller något annat som rör bostadsrättsföreningen så är vi gärna behjälpliga. Klicka [här](#) för kontaktuppgifter eller om ni vill veta mer.

Medlemmar, förtroendevalda och anställda hos HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs juridiska rådgivning på telefonnummer 0771-472 472 för generell juridisk rådgivning i frågor som rör boendet.

---

*HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.*

*HSB är Sveriges största bostadskooperation med:*

- *ca 674 000 medlemmar*
- *ca 4 000 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *25 regionala HSB-föreningar*

*HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.*

## **Kontaktpersoner**



**Ina Westerström**  
Fastighetsjurist  
[ina.westerstrom@hsb.se](mailto:ina.westerstrom@hsb.se)